

# **SURAT PERJANJIAN SEWA RUMAH**

.....

.....

.....

.....

.....



# SURAT PERJANJIAN SEWA RUMAH

Pada hari ini ..... tanggal ..... di ....., Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : .....  
Tempat, Tgl Lahir: .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....  
Nomor KTP : .....

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA (Pemilik)**

2. Nama : .....  
Tempat, Tgl Lahir: .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....  
Nomor KTP : .....

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA (Penyewa)**

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri di atas tanah hak atas tanah milik dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor: ...../..... atas nama ....., yang setempat dikenal sebagai Jalan ..... No..... RT/RW...../....., Kelurahan ....., Kecamatan....., Kabupaten/Kotamadya ....., Propinsi ..... (selanjutnya disebut "**Rumah**").
2. Bahwa, PIHAK PERTAMA bermaksud untuk menyewakan Rumah tersebut kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA bermaksud untuk menyewa Rumah tersebut dari PIHAK PERTAMA.

Selanjutnya, untuk maksud tersebut di atas, PARA PIHAK sepakat untuk mengikatkan diri dalam **Perjanjian Sewa Rumah** (selanjutnya disebut "**Perjanjian**") ini dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal di bawah ini:

## Pasal 1 KESEPAKATAN SEWA-MENYEWA

1. PIHAK PERTAMA dengan ini sepakat untuk menyewakan Rumah kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA dengan ini sepakat untuk menyewa Rumah tersebut dari PIHAK PERTAMA.

2. Sewa menyewa Rumah sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Harga Sewa sebesar Rp. .... (..... rupiah) ("**Harga Sewa**").
  - b. Jangka Waktu Sewa adalah untuk selama .... (.....) bulan / tahun\*, yang dimulai pada tanggal ..... dan berakhir pada tanggal ..... ("**Masa Sewa**").

## **Pasal 2 HARGA DAN PEMBAYARAN**

- a. **PIHAK KEDUA** akan menyewa rumah tersebut selama ..... (.....) tahun terhitung mulai tanggal ..... sampai dengan .....
- b. Harga sewa rumah tersebut disepakati sebesar Rp. .... (..... rupiah) per bulan / tahun\* atau total Rp. .... (..... rupiah) untuk keseluruhan jangka waktu sewa.
- c. (c1). Uang tersebut akan diberikan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** bersamaan dengan penandatanganan Surat Perjanjian ini sebagai tanda **pelunasan** dari seluruh jumlah uang sewa termaksud.  
(c2). Uang tersebut akan diberikan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** secara **BERTAHAP** selama ..... (.....) dan pelunasan terakhir tanggal ..... Dengan deposit awal sebesar Rp. .... (..... rupiah).
- d. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan kuitansi tanda bukti penerimaan tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.

## **Pasal 3 JAMINAN**

**PIHAK PERTAMA** memberikan jaminannya bahwa:

- a. Rumah yang disewakan dalam perjanjian ini sepenuhnya merupakan hak **PIHAK PERTAMA**, bebas dari sengketa, dan tidak dalam keadaan disewakan maupun dijual kepada **PIHAK KETIGA**.
- b. **PIHAK KEDUA** dapat sepenuhnya menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari rumah tersebut dengan tidak diganggu gugat oleh pihak-pihak lain.

## **Pasal 4 PEMBEBANAN BIAYA DAN PERAWATAN**

- a. **PIHAK KEDUA** berhak atas pemakaian aliran listrik, saluran nomor telepon, dan air PDAM yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan rumah yang disewa.
- b. **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya.
- c. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

- d. **PIHAK KEDUA** berkewajiban merawat dan menjaga keadaan tersebut agar tetap dalam kondisi baik termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan serta sarana-sarana kepentingan umum.

## **Pasal 5 HAK DAN KEWAJIBAN**

Selama masa perjanjian sewa-menyewa ini berlangsung, **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan untuk:

- a. Memindahkan atau mengalihkan hak sewa berdasarkan perjanjian ini, baik untuk sebagian atau keseluruhannya kepada **PIHAK KETIGA**.
- b. Mempergunakan rumah itu untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali telah mendapat ijin secara tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.
- c. Membuat bangunan lain, sumur bor atau galian-galian lain di sekitar rumah tanpa adanya ijin tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.
- d. Mengubah struktur dan instalasi dari rumah tersebut tanpa ijin dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.

Yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistem konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan rumah tersebut, seperti: *fondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding*.

## **Pasal 6 KERUSAKAN DAN BENCANA ALAM**

- a. Kerusakan struktur bangunan rumah sebagai akibat pemakaian sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.
- b. **PIHAK KEDUA** dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari **PIHAK PERTAMA** akibat kerusakan pada bangunan yang diakibatkan oleh *force majeure*.  
Yang dimaksud dengan *Force majeure* adalah:
  1. Bencana alam, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, serta kebakaran yang disebabkan oleh faktor eksternal yang mengganggu kelangsungan perjanjian ini.
  2. Huru-hara, kerusuhan, pemberontakan, dan perang.

## **Pasal 7 SYARAT PEMUTUSAN HUBUNGAN PIHAK KEDUA**

**PIHAK KEDUA** dapat memutuskan hubungan sewa-menyewa sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir, dengan syarat-syarat:

- a. Terlebih dahulu memberitahukan maksudnya tersebut secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA** sekurang-kurangnya [(.....) (.....) *waktu dalam huruf*] **hari / bulan\*** sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian.
- b. Telah membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya.
- c. Tidak berhak menuntut pengembalian uang sewa untuk jangka waktu sewa-menyewa yang belum dilaksanakannya.

**Pasal 8**  
**SYARAT PEMUTUSAN HUBUNGAN PIHAK PERTAMA**

**PIHAK PERTAMA** dapat memutuskan hubungan sewa-menyewa sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir, dengan syarat-syarat:

- a. **PIHAK KEDUA** melanggar atau lalai melaksanakan salah satu ketentuan atau syarat perjanjian ini.
- b. **PIHAK KEDUA** lalai membayar harga sewa, biaya perawatan, dan/atau tagihan lainnya yang terhutang selama [(.....) (..... waktu dalam huruf)] **hari / bulan\*** setelah pembayaran itu jatuh tempo.

**Pasal 9**  
**MASA BERAKHIR KONTRAK**

Setelah berakhir jangka waktu kontrak sesuai dengan Pasal 2 surat perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** segera mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada **PIHAK PERTAMA** serta telah memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian ini, kecuali kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang sewa-menyewa kembali.

**Pasal 10**  
**HAL-HAL LAIN**

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dimusyawarahkan bersama oleh kedua belah pihak.

**Pasal 11**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak bersepakat untuk memilih domisili yang tetap pada (.....).

Demikianlah Surat Perjanjian ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama, ditandatangani kedua belah pihak di ..... pada Hari ..... Tanggal ..... (.....)  
Bulan ..... Tahun ..... (.....), dan berlaku mulai tanggal tersebut sampai dengan tanggal ..... (.....)  
Bulan ..... Tahun ..... (.....).

**PIHAK PERTAMA,**

**PIHAK KEDUA,**

( ..... )

( ..... )